

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 795849



PARALLELWEG 21, SLIEDRECHT

Plan ID: NL.IMRO.0610.pb09Parallelweg21-3001
Planstatus: vastgesteld d.d. 9 april 2013

September 2012

Ing. D.A. (David) Roelofs
Bouwkundig Adviseur
e-mail : info@darbouwadvies.nl
@ : <http://www.darbouwadvies.nl/>
Gsm : 06-25114068

*Opdrachtgever: dhr. C.H. van Es
Jan van Scorelstraat 43
3351 JP PAPENDRECHT*

INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplan	3
1.3	Procedureel	3
2	PROJECTOMSCHRIJVING	4
2.1	Activiteiten	4
2.2	Ligging en plangebied	5
3	BELEIDSKADERS	6
3.1	Landelijk beleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	6
4	RUIMTELIJKE CONSEQUENTIES	8
4.1	Uitstraling	8
4.2	Verkeer en parkeren	8
4.3	Milieu en relatie met omliggende bedrijven/woningen	8
4.4	Geluid	9
4.5	Ecologie	9
4.6	Luchtkwaliteit	9
4.7	Externe veiligheid	10
4.8	Water	10
4.9	Bodem	10
5	UITVOERBAARHEID	11
5.1	Privaatrechtelijke situatie	11
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	11
5.3	Economische uitvoerbaarheid	11
6	CONCLUSIE	12

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij brief d.d. 20 februari 2012 is door initiatiefnemer aan het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Sliedrecht verzocht een principe-uitspraak te doen op zijn plan om:

- Het gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning aan Parralelweg 21 te Sliedrecht te wijzigen in dat van een reguliere burgerwoning, alsmede;
- het realiseren van een paardenrijbak op onbebouwde grond, alsmede.
- het hobbymatig houden van 12 paarden voor eigen (niet-bedrijfsmatig) gebruik in een bestaande veestal.

Bij brief d.d. 13 maart 2012 is kenbaar gemaakt dat het College bereid is tot het vergunnen van voornoemd initiatief. Ten aanzien van de paardenrijbak, is namens het college opgemerkt dat men enkel bereid is hieraan medewerking te verlenen, indien de paardenbak niet groter wordt dan 1200m², er geen lichtmasten worden aangebracht en de afstand tot de naastgelegen (bestaande) burgerwoning niet minder zal zijn dan 25 meter.

Op 4 mei 2012 is namens initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd, teneinde voornoemd initiatief te kunnen uitvoeren.

1.2 Bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld 27-10-1986, goedgekeurd d.d. 09-06-1987) rust op onderhavig perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde zonder gebouwen". Het in gebruik nemen van de bestaande woning als zelfstandige burgerwoning en het oprichten van een paardenrijbak, is niet mogelijk op grond van de voorschriften.

1.3 Procedureel

Om definitief medewerking aan het plan te kunnen verlenen, is een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo vereist, waarmee toestemming (vrijstelling) kan worden verkregen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO), waarmee wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dient aan het finale besluit van het bevoegd gezag ten grondslag te liggen.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Activiteiten

Het project (en daarmee ook de aanvraag omgevingsvergunning) heeft betrekking op de navolgende activiteiten:

1. *Het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan de Paralelweg 21 te Sliedrecht, te wijzigen in dat van een reguliere burgerwoning.*

Waar de bestaande woning voorheen bewoont werd ten dienste van het ter plaatse gevoerde agrarische bedrijf, zal met de realisatie van voorliggend initiatief sprake zijn van een op zich zelf staande burgerwoning. De woning zal permanent bewoond worden, maar geen relatie meer hebben met een op hetzelfde perceel te exploiteren agrarisch bedrijf.

2. *Het realiseren van een paardenrijbak op onbebouwde grond.*

De nieuw op te richten paardenrijbak is bedoeld voor het hobbymatig beoefenen van de paardenrijdsport. De bak zal enkel recreatief gebruikt worden en kent geenszins een bedrijfsmatig karakter. Er is nadrukkelijk rekening gehouden met de voorwaarden van het College van B&W, in die zin dat de bak niet groter is dan 1.200 m², er geen lichtmasten zullen worden geplaatst en de afstand tot de naastgelegen burgerwoning niet minder dan 25 mtr. is.

3. *Het, in de bestaande veestal, hobbymatig houden van 12 paarden voor eigen (niet-bedrijfsmatig) gebruik.*

De paarden en pony's die in de bestaande veestal zullen enkel hobbymatig worden gehouden. Ook hier is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten of enig winstoogmerk.

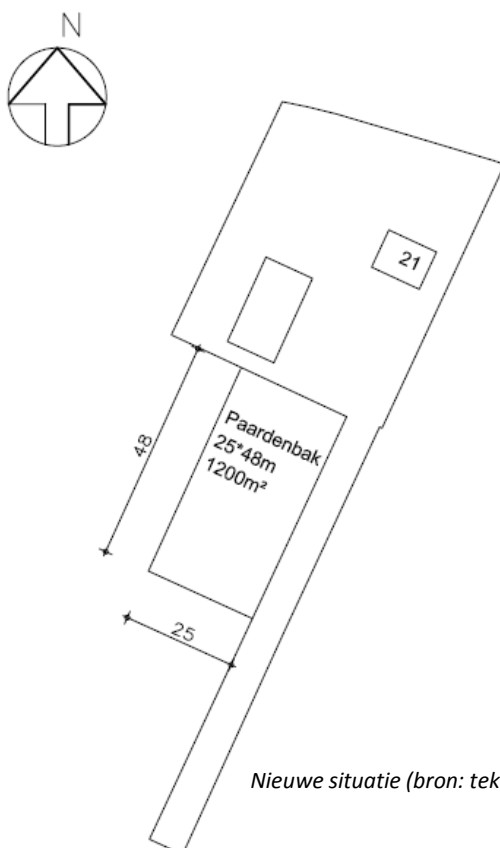
2.2 Ligging en plangebied

Op onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het plangebied weergegeven. De bebouwing rechts naast het omcirkelde gebied, waaronder een bestaande burgerwoning, valt buiten het plangebied. Te zien, binnen de rode cirkel, is de bestaande situatie met de reeds op het perceel aanwezige agrarische bedrijfswooning en veestal.



Bestaande situatie (bron: bing maps)

Op de afbeelding hieronder wordt het perceel grafisch weergegeven. Het betreft hier een weergave van de bestaande situatie, maar daarbij tevens ingetekend de nieuwe paardenrijbak.



Nieuwe situatie (bron: tekening behorende bij aanvraag omgevingsvergunning)

3 BELEIDSKADERS

Allerlei belangen op verschillende niveaus spelen een rol bij het tot stand komen van een nieuw planologisch kader. Omdat voorliggend initiatief slechts in zeer beperkte mate (vooral voortvloeiend uit de nieuwe paardenrijbak) ruimtelijk relevant wordt geacht, wordt dan ook slechts beperkt ingegaan op de relevante beleidskaders.

3.1 Landelijk beleid

Op landelijk niveau dient vooral de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) nader te worden beschouwd. De structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking in relatief kleinschalige planvorming als deze. Projecten mogen echter niet in strijd zijn met het landelijk beleid.

De structuurvisie kent voor Zuid-Holland een aantal speerpunten, waaronder:

- versterken mainport Rotterdam
- versterken van primaire waterkeringen
- economische versterking Zuidvleugel regio
- grote woningbouwopgave Zuidvleugel regio

Onderhavig project is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Met de zogenoemde Visie op Zuid-Holland, bestaande uit de Structuurvisie en de Verordening Ruimte, stelt de provincie Zuid-Holland doelstellingen voor de ruimtelijke ordening in de provincie. De belangrijkste ambities voor de ruimtelijke indeling van de provincie zijn:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden

Ook het provinciaal beleid werkt met deze relatief algemene uitgangspunten niet direct door op dit kleinschalige initiatief. Gesteld mag worden, in ieder geval, dat het plan niet in strijd is met de Visie op Zuid-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft in februari 2006 de Structuurvisie *De wêreld tusse Wengerde en 't waoter* vastgesteld, waarmee een drietal doelen worden nagestreefd:

- Sliedrecht wil op sociaal gebied een pluriforme, tolerante en vitale gemeenschap blijven, waarbij een goed functionerende samenleving centraal staat.

- Fysiek gezien betekent dit dat Sliedrecht een ruimtelijke structuur wil realiseren die zowel kwantitatief als kwalitatief inspeelt op de actuele dynamiek waarbij de sociale waarden behouden moeten blijven.
- Daarbij wil de gemeente een actieve rol spelen in de realisatie van de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur.

Meer specifiek, ten aanzien van de groene en landelijke gedeelten van de gemeente, wordt gesteld dat men zoveel mogelijk de bestaande kwaliteit van het landschap zal worden gekoesterd. Dit houdt echter niet in dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk zal zijn. Er dient ruimte te worden geboden aan nieuwe en diverse functies. Dit bouwplan tast de bestaande landschappelijke waarde niet aan. Gesteld mag dan ook worden dat het initiatief tevens voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4 RUIMTELIJKE CONSEQUENTIES

4.1 *Uitstraling*

Vooropgesteld dient te worden dat met voorliggend initiatief de bestaande situatie ter plaatse slechts in geringe mate zal wijzigen. Zo zal de agrarische bedrijfswoning nu permanent worden bewoond worden, zonder dat er sprake is van een directe relatie met in de nabijheid van die woning gevestigd agrarisch bedrijf. Alhoewel de functie van het pand hiermee dus wel deels veranderd, zal de wijziging van het gebruik naar een burgerwoning de ruimtelijke uitstraling ervan niet ingrijpend veranderen.

Hetzelfde geldt voor het gewijzigde gebruik van de bestaande veestal. Daar waar deze voorheen gebruikt werd voor het bedrijfsmatig houden van vee, zal deze nu hobbymatig gebruikt gaan worden voor het houden van pony's en paarden. In beide situatie situaties is er dus sprake van het houden dieren. Het verschil is het (ontbreken van het) bedrijfsmatige karakter.

De geplande paardenrijbak is nieuw en zal daarmee wel enig effect hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel. Met het ontwerp, alsmede ten gevolge van de voorwaarden van de gemeente, is een voorstel ontstaan dat ziet een paardenrijbak dat geen noemenswaardige afbreuk doet aan de ruimtelijke (landelijke) kwaliteit van het gebied. Zo is de paardenrijbak gesitueerd aan de voorzijde van de burgerwoning en niet ernaast. Ook is gekozen voor een zo laag mogelijk hekwerk om het gevoel van openheid, dat passend mag worden geacht in deze omgeving, te borgen. Doordat er tevens geen lichtmasten zullen worden geplaatst, blijft het van oorsprong agrarische/landelijke karakter van het perceel, grotendeels behouden.

Om, zoveel als mogelijk, te voorkomen dat de paardenrijbak een kunstmatige uitstraling zal krijgen is er tevens voor gekozen om de hekwerken grotendeels te camoufleren. Zo zullen er wilgen worden geplant lang de rijbak en zal het hekwerk zelf bestaan uit grijs-groene paaltjes met daartussen grijs-groen lint gespannen. Tevens zullen er een aantal besdragende struiken worden geplant om het hekwerk deels te camoufleren. Door het voornoemde blijft, ook met de realisatie van een nieuwe paardenrijbak, het huidige karakter van het gebied (weinig bebouwing, lange zichtlijnen langs de lengte van de agrarische percelen) behouden en onaangetast.

4.2 *Verkeer en parkeren*

Een (onevenredige) toename in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte is als gevolg van voorliggend initiatief niet te verwachten. Zoals reeds meerdere malen gesteld, zullen er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden op het perceel. De toestroom van bezoekers zal dan ook altijd in de privésfeer liggen en zal dan niet verschillen van hetgeen op grond van het bestaande planologisch kader reeds mogelijk is.

4.3 *Milieu en relatie met omliggende bedrijven/woningen*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt, onder meer, het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. De Vereniging Nederlandse Gemeenten doet in de

publicatie “Bedrijven en milieuzonering” een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Zo worden een aantal richtlijn-afstanden geformuleerd, welke het beste in acht genomen kunnen worden tussen bepaalde activiteiten en functies.

In het geval van voorliggend initiatief is er geen sprake van milieubelastende bedrijven in de directe nabijheid van de geplande burgerwoning. De paardenrijbak zelf kan niet als milieubelastende activiteit worden beschouwd, gelet op het kleinschalige en hobbymatige karakter van het voorgenomen gebruik ervan. Geconcludeerd mag worden dat er, in relatie tot woningen en bedrijven in de directe omgeving, geen belemmeringen zijn om medewerking aan het plan te kunnen verlenen.

4.4 Geluid

Een van de belangrijkste wetten die het voorkomen en bestrijden van geluidhinder beogen, is de Wet geluidhinder. Bij de bestrijding van geluidhinder valt een onderscheid te maken tussen een drietal uitgangspunten: bestrijding aan de bron (zoals via uitlaatdempers), maatregelen in het overdrachtsgebied (zoals via zonering) en maatregelen bij de ontvanger (zoals via isolatie). In verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening dient onderzoek plaats te vinden naar mogelijke geluidshinder wanneer het bouwplan een geluidsgevoelige bestemming is en zich bevindt binnen de in de wet aangegeven zones langs wegen. Onder geluidsgevoelige gebouwen worden o.a. woningen, ziekenhuizen, bejaardentehuizen en scholen verstaan. Een paardenrijbak is geen geluidsgevoelige bestemming. De andere objecten op het perceel worden weliswaar anders gebruikt dan voorheen, maar niet op een dusdanig andere wijze dat daarvoor een aparte afweging in het kader van geluid nodig zijn. Voor het bouwplan is dan ook geen geluidsonderzoek nodig.

4.5 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directe nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Omdat er slechts een interne gebruikswijziging wordt aangevraagd en de nieuwbouw van de paardenbak feitelijk gaat over het oprichten van een klein hekwerk, kan niet gesteld worden dat dit leidt tot de verstoring van planten of dieren die mogelijk beschermd zijn.

4.6 Luchtkwaliteit

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voorliggend plan, past binnen deze regeling. Een separaat onderzoek naar de luchtkwaliteit is hier dan ook niet nodig. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat, door het hobbymatige karakter van de paardenrijbak, deze geen (extra) verkeersaantrekkende werking zal hebben. Hierdoor zal er is er tevens geen toename te verwachten in de uitstoot van schadelijke stoffen door autoverkeer. Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen belemmering op voor het realiseren van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op 256 meter van een hogedruk aardgastransportleiding en op 335 meter van de Betuwelijn. Op circa 800 meter afstand is de rijksweg A15 gelegen. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contouren. Gezien deze relatief grote afstanden heeft alleen een ongeval op het spoor en de weg met een transport van toxische gassen (b.v. ammoniak) invloed op het plangebied.

Niet aannemelijk is dat, door realisatie van dit bouwplan, het groepsrisico toeneemt of dat het aantal mogelijke slachtoffers zal stijgen.

4.8 Water

In formeel-juridische zin dient er voor vrijwel ieder ruimtelijk plan een watertoets te worden uitgevoerd. Nader onderzoek en overleg met het Waterschap Rivierenland heeft in deze specifieke situatie echter geen toegevoegde waarden, aangezien het watersysteem als gevolg van het bouwplan op geen enkele wijze wordt verstoord of aangetast. Immers, het gebruik van bestaande gebouwen verandert. Aangenomen mag worden dat het aspect water aan de orde is gekomen ten tijde van het vergunnen/toestaan van deze gebouwen. De nieuw te bouwen paardenrijbak tast op geen enkele manier de waterhuishouding aan.

4.9 Bodem

Binnen het plangebied worden geen nieuwe verblijfsruimtes opgericht. Een bestaande veestal zal worden gebruikt voor het houden van dieren en een bestaande bedrijfswoning zal permanent bewoont gaan worden. Voor de oprichting van de paardenbak zal er niet gegraven worden. De bodembedekking zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Er kan gesproken worden van een "uitloopweide" met daaromheen een afscheiding geplaatst. De bodem zal bijvoorbeeld niet met zand worden bedekt. Op grond van het voorgaande is dan ook geen bodemonderzoek of flora- en fauna onderzoek nodig.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 *Privaatrechtelijke situatie*

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die met het veranderde gebruik in het geding zouden kunnen komen. Het veranderde gebruik ziet toe op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Op dit onderdeel zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

5.2 *Maatschappelijk uitvoerbaarheid*

De gemeente draagt zorg voor een goede informatieoverdracht aan direct en indirect betrokkenen en belanghebbenden. De gemeente benut hierbij de middelen inspraak, overleg en de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht. Voorts, gelet op hetgeen aan de orde is gekomen in relatie tot de beleidskader, wordt aangenomen dat er vanuit het rijk en de provincie geen bezwaren bestaan tegen het plan.

5.3 *Economische uitvoerbaarheid*

De voorbereidingskosten en de kosten voor het realiseren van het bouwplan komen volledig voor rekening en risico van de aanvrager. Doordat met de realisatie van het bouwplan een situatie zal ontstaan welke minimaal af zal wijken van hetgeen in planologisch opzicht reeds mogelijk is, bestaat voor aanvrager geen aanleiding om over te gaan tot analyseren van mogelijke planschade. Aanvrager is bereid tot het aangaan van een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst.

6 CONCLUSIE

Gelet op het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling aan de Parallelweg 21 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve vergunbaar. De planologische en fysieke impact van het plan is gering. Van stedenbouwkundige bezwaren is niet gebleken. Daarnaast is het plan uitvoerbaar en past het binnen de relevant geachte beleidskaders.